Project Seniorenwoningen document 2 - Antwoorden van wethouder

Vragen aan de wethouder over beleid seniorenhuisvesting

VRAGEN

Waar relevant wordt bij de vraag een toelichting gegeven. Verschillende vragen hebben (hoewel niet expliciet genoemd) ook betrekking op het project Ambachtslaan.

1 REFERENTIE KADER

Ten aanzien van het woonbeleid zien wij de volgende twee documenten:

1. Woonvisie 2016 ‘Keuzes maken’ van de gemeente Veldhoven
2. Samenwerkingsagenda 2018-2025 van het SGE

Vraag: Is het woonbeleid van de gemeente gebaseerd op deze twee documenten? Zo nee, waarop dan wel en kunt u ons de internetlinks naar de betreffende documenten geven?

Toelichting: De twee documenten zijn naar onze mening nog steeds actueel. Het daarin genoemde tekort aan seniorenwoningen en de onduidelijkheid over wat de woonbehoefte van de senioren is bestaan nog steeds. Daarnaast zijn de genoemde woonwensen niet veranderd. Voorbeelden van woonwensen:

* Betaalbare woning
* In de nabijheid van winkels en andere faciliteiten
* In eigen woonkern blijven wonen
* Nultreden woning, liefst op de begane grond met een klein goed onderhoudbaar tuintje
* Levensloopbestendigheid, ook als men aan een rolstoel toe is

De woonvisie vormt de basis van ons woonbeleid. In de woonvisie zijn geen concrete aantallen of percentages voor de meeste doelgroepen genoemd (alleen 22% sociale huur). In 2021 wordt gewerkt aan een actualisatie van de Woonvisie en een nieuwe Visie op wonen en zorg. In deze documenten willen we deze uitgangspunten concretiseren. De rekenkamercommissie van de raad heeft aanbevelingen gedaan met betrekking tot het woonbleid. Deze worden meegenomen in de actualisatie.

Stukken rekenkamercommissie:

<https://gemeenteraad.veldhoven.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad-Oordeelsvormend/2020/19-mei/19:30/Rapport-Rekenkamercommissie-Van-Woonvisie-naar-actuele-programma-s/Karen-Gielis-VSA/19:51:10/fragment1/>

Op basis van de Samenwerkingsagenda SGE 2018-2025 een SGE visie op wonen opgesteld. Ook het Afsprakenkader Wonen SGE is mede bepalend voor het lokale woonbeleid.

Visie op wonen:

<https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/PDF/Wonen/2019-04-09-VISIE_OP_WONEN_SGE_klein_.pdf>

Afsprakenkader: <https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/Documenten/GWA171027_Afsprakenkader_okt_HR.pdf>

2.SGE – STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

U bent voorzitter van de ‘werkgroep transparant woningaanbod SGE’ en lid van de ‘werkgroep wonen SGE’.

Vragen:

1. Kunt u ons uitleggen wat we onder ‘transparant woningaanbod’ moeten verstaan?
2. Wat zijn de resultaten van die werkgroepen, conclusies die ze hebben getrokken en plannen die ze hebben gemaakt?
3. De SGE-gemeenten (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre) hebben sinds 2016 een gezamenlijke urgentieregeling. Met die regeling kunnen mensen in bepaalde situaties met voorrang in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De werkgroep Transparant Woningaanbod (met bestuurders van gemeenten en corporaties) regelt de aansturing rond deze urgentieregeling. Hans van de Looij is voorzitter van deze werkgroep.
4. De werkgroep wonen bestaat uit de portefeuillehouders wonen van de negen SGE gemeenten. In het jaarprogramma SGE is aangegeven waar de werkgroep zich op dit moment mee bezig houdt.

<https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/Documenten/Jaarprogramma_2020_definitief_LR.pdf>

3. WOONBELEID

De woonwensen moeten volgens de Seniorenraad uitgangspunt zijn voor het beleid. Dat houdt in, dat niet elke woning geschikt is voor senioren. Starters enerzijds en senioren anderzijds hebben verschillende woonbehoeften, hetgeen uit de woonwensen blijkt.

Vraag: Is de gemeente het met ons eens, dat de verschillen te groot zijn om een en hetzelfde type woningen voor starters en senioren te bouwen?

In het algemeen geldt dat ‘one size fits all’ niet van toepassing is op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen. Niet alle woningen zijn geschikt voor alle doelgroepen. Maar doelgroepen, zoals starters en senioren, hebben niet per definitie altijd een verschillend specifiek woonprofiel. De wensen van deze twee groepen overlappen deels op een aantal onderdelen: betaalbaarheid, kleinschaligheid (veel eenpersoonshuishoudens) en de voorkeur om nabij voorzieningen te wonen. Appartementen (op de begane grond of in een complex met een lift) zouden in sommige woningbouwplannen voor beide doelgroepen een oplossing kunnen bieden. Dus hoewel de doelgroepen verschillen, zijn er ook woningtypen die voor beide doelgroepen passend kunnen zijn. Vanuit de inclusiegedachte is wel de norm van levensloopbestendigheid van belang, waardoor woningen in verschillende levensfasen geschikt (te maken) zijn. Zeker in een situatie van schaarste is het van belang om woningen voor een brede doelgroep te bouwen.

4. ONDERZOEK NAAR TYPE SENIORENWONING

De Seniorenraad heeft een **enquête** opgesteld (met het doel de reële behoefte aan seniorenwoningen te bepalen) en een plan van aanpak voorgesteld. Leden van de Seniorenraad hebben hier veel tijd en energie in gestoken. Deze stukken zijn u aangeboden.

Uw antwoord daarop was: “*Helaas zien wij een aantal knelpunten in het proces en de uitvoering van de door u voorgestelde enquête. Deze enquête blijkt daardoor niet uitvoerbaar.”*

Jammer, want wij achten het achterhalen van die gegevens absotuut noodzakelijk.

Vragen:

a) Kunt u ons inzicht geven wat de knelpunten zijn?

b) Wanneer kunnen wij van u een plan verwachten, waarin aangegeven wordt hoe u de bedoelde gegevens wilt verkrijgen?

a)

Een opsomming van de knelpunten:

U heeft een zeer uitvoerige enquête opgesteld en verzoekt ons de uitvoering hiervan te bekostigen en organiseren. We hebben echter geen capaciteit en middelen beschikbaar om een dergelijk grootschalig onderzoek uit te zetten. De opzet van uw enquête schept bovendien forse -en ons inziens onrealistische- verwachtingen van woningzoekenden naar de gemeente voor het realiseren van de door de deelnemers aangegeven behoeften.

b)

Wij delen wel uw intentie om de specifieke behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder senioren, beter in beeld te brengen. Hiervoor lopen een aantal trajecten

* In SGE-verband wordt een (algemeen) woonbehoefteonderzoek uitgevoerd
* In SGE-verband wordt een aanpak gemaakt die ingaat op het provinciale actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw, dat ook sterk ingaat op de behoefte van senioren.
* Inmiddels nemen wij deel aan een kennis- en leertraject van Platform 31 over woonzorgvisies. Dit traject loopt gedurende de rest van 2021 en resulteert in een concreet product dat kan variëren van analyse tot visie.
* Ook hebben we prestatieafspraken gemaakt met de corporaties over het opstellen van een gezamenlijke visie op wonen en zorg. Dit onderzoek, dat nog moet worden opgezet, is gericht op de woonzorgbehoeften van een brede doelgroep, met inbegrip van de doelgroep senioren.
* Als deze basis in beeld is gebracht kunnen we ook gaan kijken naar wijkspecifieke behoeften.

5. INBREIDINGSLOCATIES

Inbreidingslocaties zijn, door hun ligging in reeds bestaande bebouwing uitermate geschikt voor seniorencomplexen, omdat die voldoen aan belangrijke woonwensen.

Vragen:

1. Bent u bereid om bij het beschikbaar komen van inbreidingslocaties, prioriteit te geven aan seniorenwoningen en daarvoor te pleiten bij de eigenaren van de grond, projectontwikkelaars en woningcorporaties?
2. Kunt u ons een overzicht geven van de huidige en mogelijk toekomstige inbreidingslocaties?
3. Kunt u ons aangeven welke eisen er aan projectontwikkelaars/woningcorporaties worden gesteld voor bebouwing op inbreidingslocaties?

a) Nee, niet als enige prioriteit. Er zijn verschillende prioriteiten af te wegen: naast nultredenwoningen ligt er ook een opgave voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. Op het moment dat wij een plan ontvangen van een initiatiefnemer (bv. grondeigenaar of ontwikkelaar), beoordelen we dat aan de hand van een aantal criteria. Die hebben betrekking op een mogelijk geschikte doelgroep en/of het type woningen of de prijscategorie. Het realiseren van voor senioren geschikte woningen is hierbij een aandachtspunt. Er wordt per project een programma vastgelegd, waarin een bepaald percentage van de woningen sociaal en/of middelduur is. Ook worden verwachtingen omtrent koop of huur, de mate van duurzaamheid en de geschiktheid voor bepaalde doelgroepen (ouderen, starters, kleine huishoudens, gezinnen) opgenomen.

b) Er is niet mogelijk een eenduidig overzicht te geven van toekomstige inbreidingslocaties. Wij weten immers niet welke locaties in de toekomst beschikbaar komen. Ook kunnen locaties die nu in onderzoek zijn op een later moment weer afvallen. Een overzicht van de in ontwikkeling zijnde locaties kunnen we aan u beschikbaar stellen.

c) De specifieke voorwaarden verschillen per locatie. Een voorwaarde die we in vrijwel ieder project hanteren is een minimaal percentage voor sociale huur of -koop. Voor sociale huur geldt een gemiddelde van 22% over heel Veldhoven. Verder kunnen we aanvullende voorwaarden of wensen per locatie afspreken. Op locaties die in nabijheid van maatschappelijke voorzieningen of winkels liggen, wordt over het algemeen het realiseren van nultredenwoningen (gestapeld of grondgebonden) als voorwaarde gesteld, zodat deze geschikt zijn voor senioren.

6. CPO EN SPECIALE WOONVORMEN

Speciale senioren wooncomplexen en CPO initiatieven worden in de referentiedocumenten ‘aangemoedigd’. Het Van Gerwen hofje is een goed voorbeeld van een CPO project.

Vraag: Bent u bereid om samen met de seniorenraad de mogelijkheden voor CPO projecten te onderzoeken?

Het hof van Gerwen is geen CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap), dit plan is op initiatief van een projectontwikkelaar gerealiseerd, zonder betrokkenheid van toekomstige bewoners. Wel is er na de verkoop van de woningen veel ruimte voor eigen invulling geweest, maar dat is geen CPO.

In principe zijn op alle locaties CPO-projecten mogelijk. Kenmerk van CPO-projecten is dat het initiatief bij toekomstige bewoners ligt. Dat betekent dat er actieve groepen moeten zijn, die op specifieke locaties een plan willen realiseren. Dit is een beweging die wij vanuit de gemeente hooguit kunnen aanmoedigen en waar mogelijk ondersteunen. Wij staan open voor initiatieven, maar wij hebben daar geen initiërende rol in. Er zijn organisaties die hierin wel een faciliterende en actief ondersteunende rol in hebben. In Zilverackers worden verschillende CPO’s gerealiseerd. De gemeente heeft hiervoor een website ingericht. Er zijn al diverse groepen in verschillende stadia van voorbereiding. Dit betreft ook groepen senioren. Zie <https://zilverackers.nl/bouwgroepen>.

Omwille van de woningbouwversnelling zijn wij wel voorzichtig met het in ontwikkeling hebben van te veel CPO projecten tegelijkertijd. Een van de aandachtspunten voor de versnelling is dat de ambtelijke capaciteit om locaties tot ontwikkeling te brengen beperkt is. Om die reden hanteren we een strikte prioriteitstelling, zowel voor grotere projecten als voor CPO projecten. CPO projecten vragen relatief heel veel begeleidingscapaciteit vanuit de gemeente.

7. LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

Het bouwen volgens ‘woonkeur eisen’ wil niet zonder meer zeggen, dat de woningen echt **levensloopbestendig** zijn. Voor een volledig levensloopbestendigheid moet het de kwalificatie ‘voor rolstoel geschikt’ hebben. Dit is belangrijk voor een seniorenwoning, omdat je niet wilt dat de persoon wanneer die aan een rolstoel toe is, weer moet verhuizen.

Vraag: Is de gemeente bereid om aan de seniorenwoningbouwer die eis mee te geven?

Het is te ingrijpend (financieel en ruimtelijk) om alle nieuwe woningen rolstoelgeschikt te maken. Dit is vaak behoorlijk kostenverhogend. Dit is ook niet nodig voor *alle* senioren. Uit het onderzoek wonen en zorg zou moeten volgen welk aantal rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd zou moeten worden. We kunnen dan bekijken op welke manier we dit in plannen kunnen meenemen. Er wordt wel zo veel mogelijk aanpasbaar/levensloopbestendig gebouwd.

8. BETAALBAAR BOUWEN

Het is belangrijk dat de seniorenwoningen betaalbaar zijn. Niet voor niets zijn onze enquêtevragen gekoppeld aan de woonkosten. Bouwtechnieken, die dat mogelijk maken, zonder op kwaliteit te besparen, verdienen aanbeveling. Mogelijk dat prefab bouwen een van de mogelijkheden is. Deze wijze heeft tevens het voordeel dat de woningen in kortere tijd gebouwd kunnen worden.

Zie ook de ervaring met het Hof van Gerwen.

Vraag: Is de gemeente bereid om de bouw van betaalbare nultreden woningen voor senioren te stimuleren en te faciliteren?

Dat ligt eraan wat met stimuleren en faciliteren bedoeld wordt. En wat u onder betaalbaar verstaat. Op basis van de woonvisie wordt de bouw van nultredenwoningen gestimuleerd. In de goedkopere segmenten zijn dat over het algemeen appartementen. Grondgebonden nultredenwoningen zijn duurder om te bouwen dan gewone gezinswoningen. Op dit moment is het dan ook financieel erg lastig om goedkope grondgebonden nultredenwoningen te realiseren.

Er worden steeds meer gestandaardiseerde en prefabwoningen gebouwd. En hoewel we als gemeente in het sociale segment afspraken maken over de prijs waarvoor woningen worden verkocht, is dat in de vrije sector vrijwel niet te reguleren.

Deze woningen zijn sneller te realiseren zijn, doordat het voorbereidingstraject en de bouwtijd korter is. Het prijsniveau wordt door ontwikkelaar echter primair bepaald door de marktwaarde van de woningen. De besparing in de kosten zal vooral extra winst voor de ontwikkelaar opleveren. Naar aanleiding hiervan hebben we in afgelopen jaren wel steeds striktere afspraken met ontwikkelaars gemaakt over de prijzen van woningen in de middeldure categorie.

Overigens zijn de woningen in het Hof van Gerwen in 2017 verkocht met prijzen vanaf ca. € 300.000, gezien de gemiddelde prijsstijgingen in de jaren 2018-2019-2020 van ruim 10% per jaar zouden deze woningen nu theoretisch te koop kopen voor zo’n € 400.000 en daarmee allemaal in de dure categorie vallen.

9. SUBSIDIE KNARRENWONING

De Christen Unie wil als ze in een volgend kabinet komt, geld beschikbaar stellen voor **knarrenwoning** complexen.

Vraag: Als zoiets doorgaat, gaat de gemeente gebruik maken van die financiële regeling?

In zijn algemeenheid staan wij open voor financiële regelingen die het realiseren van bepaalde type woningen makkelijker maken. Het is echter de vraag of wij als gemeente in de positie zijn om aanspraak te maken op een dergelijke regeling. In de meeste gevallen wordt dit beschikbaar gemaakt voor initiatiefnemers van een dergelijke ontwikkeling. De gemeente bouwt zelf geen woningen. We kunnen deze mogelijkheid wel meenemen in de ontwikkeling van bouwplannen.

10. OVERLEG

Wij stellen het op prijs, dat u nu met ons wilt overleggen. Maar een structureel overleg, zoals uw collega wethouder Mariënne van Dongen heeft ingesteld (2x per jaar), zouden wij ook op prijs stellen. Het geeft het overleg ‘body’ en doet recht aan het gemeentelijke streven naar samenspraak.

Vraag: Bent u hiertoe bereid?

Wethouder van Dongen functioneert binnen het college als uw aanspreekpunt. Zo hebben ook andere organisaties binnen het college één aanspreekpunt. Mocht er aanleiding zijn om met een andere wethouder in overleg te treden, dan gebeurt dat ad hoc.

De Seniorenraad zal overigens wel worden uitgenodigd om mee te denken in het kader van de actualisatie van de Woonvisie en de Visie op wonen en zorg.